



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 329 120
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: A A EIENDOM AS
Forretningsadresse: Finstadvegen 441
2080 EIDSVOLL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ingun Aalborg Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 07.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 021 278	975 311
Sum inntekter		1 021 278	975 311
Kostnader			
Lønnskostnad	2, 5, 6	12 836	21 307
Annen driftskostnad		269 716	303 769
Sum kostnader		282 552	325 076
Driftsresultat		738 726	650 235
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		132 917	127 185
Sum finansinntekter		132 917	127 185
Rentekostnad til foretak i samme konsern		123 876	91 756
Annen rentekostnad		236 547	269 015
Sum finanskostnader		360 423	360 771
Netto finans		-227 506	-233 587
Ordinært resultat før skattekostnad		511 221	416 648
Skattekostnad på ordinært resultat	8	112 753	91 721
Ordinært resultat etter skattekostnad		398 468	324 927
Årsresultat		398 468	324 927
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital		398 468	324 927
Sum overføringer og disponeringer		398 468	324 927



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Leiligheter		16 369 877	16 369 877
Sum varige driftsmidler		16 369 877	16 369 877
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	9, 11	589 000	
Investeringer i tilknyttet selskap	11	112 000	112 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9, 11	3 837 771	3 704 899
Sum finansielle anleggsmidler		4 538 771	3 816 899
Sum anleggsmidler		20 908 648	20 186 776
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer			374 500
Sum fordringer			374 500
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1	79 465	106 281
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		79 465	106 281
Sum omløpsmidler		79 465	480 781
SUM EIENDELER		20 988 113	20 667 557

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 100,00)	3	100 000	100 000
Overkurs	3	2 430	2 430
Annen innskutt egenkapital	3	6 862 625	6 862 625
Sum innskutt egenkapital		6 965 055	6 965 055
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	1 924 242	1 525 775
Sum opptjent egenkapital		1 924 242	1 525 775
Sum egenkapital	3	8 889 297	8 490 830
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	7 476 951	7 891 309
Sum annen langsiktig gjeld		7 476 951	7 891 309
Sum langsiktig gjeld		7 476 951	7 891 309
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 540	
Betalbar skatt	8	112 753	91 722
Skyldige offentlige avgifter		176	264
Kortsiktig konserngjeld	10, 11	4 016 190	2 902 314
Annen kortsiktig gjeld		489 205	1 291 118
Sum kortsiktig gjeld		4 621 864	4 285 418
Sum gjeld		12 098 815	12 176 727
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 988 113	20 667 557



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 560156

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 329 120
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: A A EIENDOM AS
Forretningsadresse: Finstadvegen 441
2080 EIDSVOLL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ingun Aalborg Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2022

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 30.06.2022



Organisasjonsnr: 997 329 120
A A EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 021 278	975 311
Sum inntekter		1 021 278	975 311
Kostnader			
Lønnskostnad	2, 5, 6	12 836	21 307
Annen driftskostnad		269 716	303 769
Sum kostnader		282 552	325 076
Driftsresultat		738 726	650 235
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		132 917	127 185
Sum finansinntekter		132 917	127 185
Rentekostnad til foretak i samme konsern		123 876	91 756
Annen rentekostnad		236 547	269 015
Sum finanskostnader		360 423	360 771
Netto finans		-227 506	-233 587
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	8	112 753	91 721
Ordinært resultat etter skattekostnad		398 468	324 927
Årsresultat		398 468	324 927
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital		398 468	324 927
Sum overføringer og disponeringer		398 468	324 927



Organisasjonsnr: 997 329 120
A A EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Leiligheter		16 369 877	16 369 877
Sum varige driftsmidler		16 369 877	16 369 877

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	9, 11	589 000	
Investeringer i tilknyttet selskap	11	112 000	112 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9, 11	3 837 771	3 704 899
Sum finansielle anleggsmidler		4 538 771	3 816 899
Sum anleggsmidler		20 908 648	20 186 776

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer			374 500
Sum fordringer			374 500

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	1	79 465	106 281
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		79 465	106 281

Sum omløpsmidler		79 465	480 781
------------------	--	--------	---------

SUM EIENDELER		20 988 113	20 667 557
---------------	--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 100,00)	3	100 000	100 000
Overkurs	3	2 430	2 430
Annen innskutt egenkapital	3	6 862 625	6 862 625



Sum innskutt egenkapital		6 965 055	6 965 055
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	1 924 242	1 525 775
Sum opptjent egenkapital		1 924 242	1 525 775
Sum egenkapital	3	8 889 297	8 490 830
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	7 476 951	7 891 309
Sum annen langsiktig gjeld		7 476 951	7 891 309
Sum langsiktig gjeld		7 476 951	7 891 309
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 540	
Betalbar skatt	8	112 753	91 722
Skyldige offentlige avgifter		176	264
Kortsiktig konserngjeld	10, 11	4 016 190	2 902 314
Annen kortsiktig gjeld		489 205	1 291 118
Sum kortsiktig gjeld		4 621 864	4 285 418
Sum gjeld		12 098 815	12 176 727
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 988 113	20 667 557



Organisasjonsnr: 997 329 120
A A EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Varebeholdninger Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler, forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien, pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordningen er ikke balanseført, leieavtaler er ikke balanseført, langsiktige tilvirkningskontrakter er inntektsført etter fullført kontrakt metoden, pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Egne utgifter til forskning og utvikling og til utvikling av rettigheter er kostnadsført. Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investerings verdi i balansen. Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2020 til 2021.



Note
6

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	11250.00	18675.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1586.00	2632.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	12836.00	21307.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>

Note
11

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investeringsregnskap som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

<u>Investering</u>	<u>Inng.balanse</u>	<u>Inntektsf.res</u>	<u>Andre endr.</u>	<u>Utg. balanse</u>
Eidsvoll	-22796.00	-118738.00		-141534.00
Boligutvikling AS				
Øvre Romerike	2785.00	-30998.00		-28213.00
Tomteutvikling AS				

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet



Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

Kortsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

Note

9

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt
4426771.00

Mer om fordringer

Lån til Nes Eiendom AS kr 589.000. Lån til Øvre Romerike Tomteutvikling AS kr 2.483.406. Lån til Eidsvoll Bolitutvikling AS kr 1.354.365.

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

7

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Se eventuelle andre vedlegg.



Noter 2021 A A EIENDOM AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler, forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien, pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordningen er ikke balanseført, leieavtaler er ikke balanseført, langsiktige tilvirkningskontrakter er inntektsført etter fullført kontrakt metoden, pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Egne utgifter til forskning og utvikling og til utvikling av rettigheter er kostnadsført.

Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2020 til 2021.



Note 1 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

Note 2 - Lønnskostnader etc

	2021	2020
Lønn	11 250	18 675
Arbeidsgiveravgift	1 586	2 632
Sum	12 836	21 307

Note 3 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innsk. EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2021	100 000	2 430	6 862 625	1 525 775	8 490 830
Årets resultat				398 468	398 468
Egenkapital 31.12.2021	100 000	2 430	6 862 625	1 924 242	8 889 297

Note 4 - Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2021	2020
Obligasjonslån		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7.476.951	7.891.309
Øvrig langsiktig gjeld (inkl. finansiell leasing)		
Sum	7.476.951	7.891.309
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	16.369.877	16.369.877
Selskapets varer er stilt som sikkerhet for annet selskap i konsernet, begrenset oppad til		
Sum	12.107.885	8.307.550

Av langsiktig gjeld på kr 7.891.309 forfaller kr 5.294.937 om mer enn 5 år.

Note 5 - Obligatorisk tjenstepensjon

Virksomheten er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Gjeldende pensjonsordning oppfyller kravene etter loven.

Note 6 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

Note 7 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Note 8 - Skatt

	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	511 221	416 648
+/- Permanente forskjeller	1 292	271
Årets skattegrunnlag	512 512	416 919
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	112 753	91 722
Sum	112 753	91 722



+/- For lite (for mye) avsatt skatt tidligere år		(1)
Skattekostnad i resultatregnskapet	112 753	91 721
Betalbar skatt i skattekostnad	112 753	91 722
Betalbar skatt i balansen	112 753	91 722

Note 9 - Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt 4 426 771

Mer om fordringer

Lån til Nes Eiendom AS kr 589.000. Lån til Øvre Romerike Tomteutvikling AS kr 2.483.406. Lån til Eidsvoll Bolitutvikling AS kr 1.354.365.

Note 10 - Kortsiktig konserngjeld

Lån fra Aalborg Aas Holding AS kr 596.246 og Økonomi Consult AS kr 3.419.944.

Note 11 - Konsern, tilknyttet selskap mv.

Investering	Inngående balanse	Inntektsført resultat	Andre endringer	Utgående balanse
Eidsvoll Boligutvikling AS	-22 796	-118 738		-141 534
Øvre Romerike Tomteutvikling AS	2 785	-30 998		-28 213